

BESCHRIJVENDE NOTA

BEHORENDE TOT DE AANVRAAG OM EEN
STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING

PROJECT: HET BOUWEN VAN EEN VRIJSTAANDE EENGEZINSWONING
MET POOLHOUSE

AANVRAGER: De Vries - Baeten

VOORWERP VAN DE AANVRAAG: HET BOUWEN VAN EEN VRIJSTAANDE
EENGEZINSWONING MET POOLHOUSE

Herengracht 40

3665 As

1ste afdeling, Sectie C, nr. 0474/00R000

DOEL VAN DE BOUWAANVRAAG:

Deze bouwaanvraag heeft tot doel het verkrijgen van een vergunning voor de bouw van een onderkelderde vrijstaande eengezinswoning met een poolhouse en zwembad.

RUIMTELIJKE CONTEXT VAN DE GEPLANDE WERKEN:

Het feitelijke uitzicht en de toestand van de plaats waar de werken worden gepland.

Het perceel is gelegen langs de Herengracht, een lokale weg type 3 met asfaltverharding. Momenteel is het perceel onbebouwd en bebost.

Zoneringsgegevens

Perceel gelegen langs de Herengracht 40, 3665 As.
1ste afdeling, Sectie C, nr. 0474/00R000

Volgens het gewestplan is het perceel gelegen in een woonuitbreidingsgebied, het project valt onder de toepassing van de RUP Cockerill.

Overeenstemming en de verenigbaarheid van de aanvraag met de wettelijke en ruimtelijk context.

Het ontwerp werd op voorhand besproken met Tim Houben, omgevingsambtenaar van As.

WATERTOETS:

De totale dakoppervlakte van de woning en het poolhouse is 341,4m². (Hiervan kunnen wij 30m² aftrekken door hergebruik van hemelwater in de woning voor de calculatie van het infiltratiebekken) De verhardingen vallen niet onder toepassing van de hemelwaterverordening.

De dakoppervlakte is groter dan 200m², dus tellen we voor de hemelwaterput 100L per vierkante meter dakoppervlakte, dit komt dus neer op 34140L. Wij zullen hemelwaterputten plaatsen met een capaciteit van 35 000L.

Voor de berekening van het infiltratiebekken tellen we 33L buffervolume en 8% infiltratieoppervlakte per vierkante meter dakoppervlakte. Dit komt neer op een infiltratiebekken van min. 25m² en 10 300L.

Het infiltratiebekken wordt in het achterliggende gebied geplaatst op een plek waarbij er geen bomen gekapt moeten worden. Doordat de overloop gebeurt in de tuinzone, kunnen we de volledige diepte van 50cm meetellen als buffervolume. We dimensioneren onze wadi, onder een helling van 45 graden, tot op 50cm onder het lokale maaiveld. Het achterliggende gebied ligt lager dan dat van de aangrenzende percelen dus er is geen risico dat er overtollig hemelwater het perceel verlaat. Voor de zekerheid zal er nog een plaatselijke verhoging gebeuren tussen het infiltratiebekken en de linkerbuur om overvloeiing naar een ander perceel volledig uit te sluiten.

INTEGRATIE IN DE OMGEVING:

De woning die opgetrokken zal worden, is 17 meter diep en 17.72 meter breed. Dit is breder dan de voorgeschreven 2/3^e maat van het perceel zoals beschreven in RUP Cockerill, maar na bespreking met Tim Houben, werd deze inplanting goedgekeurd mits wij aan weerszijden 3m onbebouwd lieten langs de perceelsgrenzen.

De constructie situeert zich op 18,35 meter gemeten vanaf de as van de Herengracht. Deze Inplanting is afgestemd op de naastliggende bureu.

De woning is ontworpen met een ruime leefruimte, een speelkamer en een open keuken op de gelijkvloers, die optimaal in verbinding staat met de tuin, het zwembad en het poolhouse. De keuken bevindt zich aan de achterzijde van het huis en heeft toegang tot een ruime berging, die bereikbaar is via een secundaire ingang aan de zijgevel. Ook grenzend aan deze berging is de inpandige garage die plaats biedt voor het parkeren van 2 auto's. Aan de voorzijde van de woning is tevens een bureauimte gesitueerd, evenals de hoofdingang met een toilet en de trap naar de eerste verdieping.

Op de bovenverdieping bevinden zich drie slaapkamers. De masterbedroom heeft een directe verbinding met een badkamer en een dressing. De twee andere slaapkamers delen een aparte badkamer en er is een afzonderlijk toilet. De woning is bijna volledig onderkelderd, met een buitentrapp die rechtstreekse toegang biedt tot de kelder.

De woning wordt uitgevoerd in houtlook gevelbeplating en natuurkleurig zichtbeton. Deze materialen worden gecombineerd met bruin aluminium buitenschrijnwerk, wat zorgt voor een warme, moderne uitstraling. Houtaccenten worden toegepast bij de ramen en onder de luifels, wat een sfeervolle en architecturale uitstraling toevoegt.

Via enkele stapstenen wordt de woning verbonden met het poolhouse in de achtertuin. Het poolhouse wordt opgetrokken in een soortgelijke vormtaal alsook materialisatie om zo tot een harmonieus geheel te komen met de woning. Het poolhouse bevat een zitruimte, sauna, toilet en berging. Het poolhouse sluit aan met een dek waarin zowel het zwembad als een jacuzzi gelegen zijn.

STIKSTOFDECREET:

Tabel 3 : Aantal lichte voertuigen per jaar waarbij geen overschrijding optreedt van de 1%-de minimisdrempel voor een habitatgebied gelegen op afstand zoals aangeduid in het kolomhoofd (in m) en een KDW zoals aangeduid in het rijhoofd (in kgN/ha/jaar), naar beneden afgerond op 1000 voertuigen/jaar. De gebruikte emissiefactoren zijn deze voor het jaar 2022.

KDW/afstand	0	5	10	20	30	50	70	100	150	200	300	500	1000	1500	2000
6	70000	98000	126000	183000	225000	296000	366000	479000	648000	832000	1170000	1904000	4104000	6431000	9181000
7	70000	112000	155000	211000	253000	352000	437000	550000	761000	959000	1368000	2228000	4795000	7503000	10704000
8	84000	141000	183000	239000	296000	394000	493000	634000	874000	1100000	1565000	2538000	5472000	8575000	12242000
10	112000	169000	225000	296000	366000	507000	620000	789000	1085000	1382000	1960000	3187000	6854000	10718000	14103000
11	126000	197000	239000	338000	409000	550000	676000	874000	1198000	1523000	2157000	3497000	7531000	11790000	14103000
12	141000	211000	267000	366000	451000	606000	747000	959000	1311000	1664000	2355000	3822000	8222000	12862000	14103000
15	169000	267000	338000	451000	564000	761000	930000	1198000	1636000	2073000	2947000	4781000	10281000	14103000	14103000
16	183000	282000	366000	479000	592000	803000	1001000	1269000	1748000	2214000	3145000	5091000	10958000	14103000	14103000
17	197000	296000	380000	521000	634000	860000	1057000	1353000	1861000	2355000	3342000	5415000	11649000	14103000	14103000
18	211000	324000	409000	550000	676000	902000	1128000	1438000	1960000	2496000	3540000	5740000	12340000	14103000	14103000
20	225000	352000	451000	606000	747000	1015000	1255000	1593000	2186000	2778000	3934000	6374000	13708000	14103000	14103000
21	239000	366000	479000	634000	789000	1057000	1311000	1678000	2298000	2905000	4132000	6685000	14103000	14103000	14103000
22	253000	394000	493000	676000	818000	1114000	1368000	1748000	2411000	3046000	4329000	7009000	14103000	14103000	14103000
23	267000	409000	521000	705000	860000	1156000	1438000	1833000	2510000	3187000	4527000	7333000	14103000	14103000	14103000
26	310000	465000	592000	789000	973000	1311000	1621000	2073000	2848000	3610000	5119000	8293000	14103000	14103000	14103000
28	324000	493000	634000	860000	1043000	1410000	1748000	2228000	3060000	3878000	5514000	8927000	14103000	14103000	14103000
29	338000	521000	662000	888000	1085000	1466000	1819000	2313000	3173000	4019000	5712000	9237000	14103000	14103000	14103000
30	352000	535000	676000	916000	1128000	1523000	1875000	2397000	3286000	4160000	5909000	9562000	14103000	14103000	14103000
32	380000	578000	733000	973000	1198000	1621000	2002000	2552000	3497000	4442000	6290000	10197000	14103000	14103000	14103000

Stap 1: Bepalen van het aantal verkeersbewegingen

Vrijstaande ééngezinswoningen

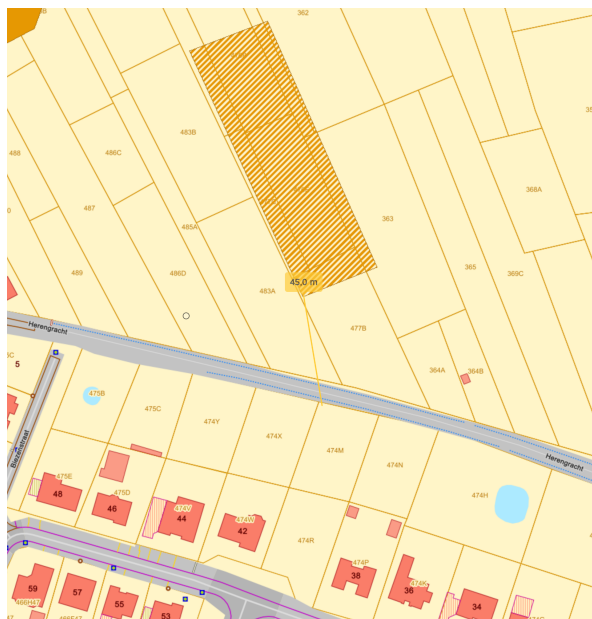
Max. 4 personen * 2 verkeersbewegingen * 365 (per dag per persoon)

= 2920 jaarlijkse verkeersbewegingen

Stap 2: VITO-TABEL 3

Uitgegaan van worst-case scenario: Afstand = 0m; KDW = 6

Worst case: maximum aantal lichte voertuigen per jaar = 70.000



Het perceel ligt op 45m van een habitatrichtlijngebied. Dit is meer dan de worst-case 0m afstand.

Echter zitten we in worst-case scenario steeds ruim onder de maximaal aantal toegelaten voertuigen per jaar (2920 < 70.000). De impactscore ligt dus met zekerheid onder de 1% drempelwaarde.

ONTBOSSING

Het perceel is momenteel bebost met inheemse loofbomen. We zouden graag een kapvergunning aanvragen om de bomen op het voorste deel van het perceel te verwijderen op de plaatsen waar de bebouwing/verharding zal komen te staan (het gaat hier om 946m² bos dat gekapt moet worden). Het bestaande bos aan de achterkant van het perceel wordt zoveel mogelijk behouden. In het omgevingsloket zal een compensatieformulier bij ontbossing toegevoegd worden. Daarnaast wordt er ook één boom verwijderd buiten ons perceel aan de straatzijde om ruimte vrij te maken voor de inrit. (zoals aangeduid op het bestaande inplantingsplan)

Opgesteld te Hoeselt, op 28 Mei 2025

bouwheer:

De Vries - Baeten

architect:

Verjans Pieter Architecten bv

Pieter Verjans